

Обзор изменений законодательства в сфере строительства

1. Ставка по субсидируемой государством ипотеке снижена с 13 до 12 процентов

Постановлением Правительства РФ от 13.03.2015 N 220 были утверждены правила государственного субсидирования ипотеки, согласно которым банки, выдавая ипотеку под 13 процентов годовых, смогут компенсировать недополученные доходы за счет федеральных субсидий.

Снижение Банком России 16 марта 2015 года ключевой ставки с 15 до 14 процентов позволило соответственно снизить ставку по субсидируемой ипотеке до 12 процентов.

Условия прекращения субсидирования также изменены: оно прекращается, если ключевая ставка ЦБ РФ будет снижена до 8,5 процента, а не 9,5 процента, как это было установлено ранее.

2. Ростехнадзор разъяснил саморегулируемым организациям в сфере строительства порядок внесения сведений о них в государственный реестр саморегулируемых организаций

Информация Ростехнадзора от 17.03.2015 «Вниманию саморегулируемых организаций в сфере строительства»

Сообщается, в частности, что согласно Федеральному закону от 24.11.2014 N 359-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и статью 1 Федерального закона «О саморегулируемых организациях» рассмотрение поступающих от саморегулируемых организаций уведомлений и внесение соответствующих сведений в государственный реестр саморегулируемых организаций осуществляется только на основании заключения соответствующего Национального объединения саморегулируемых организаций.

Рассмотрение Ростехнадзором документов некоммерческой организации, созданной в форме ассоциации (союза) и основанной на членстве лиц индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, претендующей на внесение сведений о ней в государственный реестр саморегулируемых организаций и получение права выдачи свидетельства о допуске к определенному виду работ, и принятие решения о внесении или об отказе во внесении сведений в государственный реестр саморегулируемых организаций осуществляется только в случае поступления таких документов из соответствующего Национального объединения саморегулируемых организаций с приложением его заключения.

Ростехнадзором приводятся адреса Национальных объединений саморегулируемых организаций

3. Подписан закон, которым уточняются функции и полномочия Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства

Федеральный закон от 08.03.2015 N 48-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Федеральным законом уточняются цели и функции Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (далее - Фонд), компетенция попечительского совета и правления Фонда, порядок подготовки предложений об использовании земельных участков, иных объектов недвижимого имущества,

находящихся в федеральной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, для жилищного строительства, для строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов и иного развития территорий.

Кроме того, корректируются особенности совершения Фондом юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, в качестве агента Российской Федерации, особенности продажи земельных участков Фонда, передачи земельных участков Фонда в аренду или безвозмездное пользование по результатам аукционов на право заключения соответствующих договоров, особенности подготовки документации по планировке территории в отношении земельных участков Фонда, предоставленных для комплексного освоения территории, и образования земельных участков из земельных участков Фонда, особенности заключения по результатам аукционов договоров безвозмездного пользования земельными участками Фонда для строительства жилья экономического класса, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе строительство жилья, особенности заключения по результатам аукционов договоров аренды земельных участков Фонда для строительства жилья экономического класса, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматриваются в том числе строительство в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иное жилищное строительство.

Также уточняются требования к участникам аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков Фонда, договоров безвозмездного пользования участками Фонда.

Кроме того, соответствующие изменения внесены в ряд федеральных законов, в том числе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации.

4. Определены параметры, необходимые для расчета срока, на который по результатам аукциона заключается договор аренды государственного земельного участка, на котором разрешено строительство

Приказ Минстроя России от 27.02.2015 N 137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений» Зарегистрировано в Минюсте России 05.03.2015 N 36368.

Земельным кодексом РФ предусмотрено ограничение срока, на который по результатам аукциона заключается договор аренды государственного (муниципального) земельного участка, основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство.

В соответствии с ЗК РФ он должен в два раза превышать срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. Минстрой России данным приказом установил этот срок равным 60 месяцам, а именно:

- выполнение инженерных изысканий - 12 месяцев
- осуществление архитектурно-строительного проектирования - 12 месяцев;
- строительство зданий и сооружений - 36 месяцев.

Вышеуказанные положения не распространяются на случаи предоставления по результатам аукциона государственных (муниципальных) земельных участков:

- гражданам для индивидуального жилищного строительства;

- гражданам для ведения садоводства, дачного хозяйства, а также личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта;
- гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления КФХ его деятельности.

5. Распоряжение Главархитектуры МО от 28.01.2015 N 31РВ-86 «О подготовке проектов документов территориального планирования муниципальных образований Московской области»

В Главном управлении архитектуры и градостроительства Московской области осуществляется подготовка проектов документов территориального планирования муниципальных образований Московской области (перечень приводится) и подготовка проектов изменений в документы территориального планирования муниципальных образований Московской области (перечень приводится).

6. Изменение статуса Распоряжения Правительства № 1047-р от 21.06.2010 г.

В рамках Постановления Правительства РФ от 26.12.2014 г. N 1521, утвержден перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона № 384-ФЗ, включаются документы, содержащие минимально необходимые требования для обеспечения безопасности зданий и сооружений (в том числе входящих в их состав сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения), а также связанных со зданиями и сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса). Перечень включает 2 ГОСТа и 74 свода правил (актуализированные редакции СНиП). Изменения вступают в силу с 01.07.2015 г.

При этом, перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона № 384-ФЗ. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный распоряжением Правительства РФ от 21.06.2010 г. № 1047-р утрачивает силу с 1 июля 2015 года.

7. Минстрой предлагает отменить согласование документации на оборудование узлов учета воды

Минстрой России разработал проект постановления Правительства Российской Федерации, предусматривающий отмену необходимости согласования проектной документации на оборудование узлов учета воды и сточных вод с организациями, осуществляющими водоснабжение и водоотведение, сообщает пресс-служба ведомства. В 2015 году Минстрой планирует значительно сократить как количество процедур, необходимых для получения разрешения на строительство, так и время их прохождения.

8. В Минстрое предлагают установить ответственность технического заказчика

Комиссия в сфере градостроительной деятельности и архитектуры Общественного совета при Минстрое РФ намерена внести изменения в Градостроительный кодекс РФ и установить солидарную ответственность застройщика и технического заказчика за причинение вреда вследствие нарушений требований безопасности, разрушения или повреждения объекта строительства. Данная инициатива принадлежит председателю комиссии Татьяне Тихоновой, на заседании 18 марта она представила для обсуждения коллегам уже готовый законопроект. Также члены комиссии обсудили ещё один проект о внесении изменений — в ФЗ №169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в РФ». Документ был подготовлен Союзом архитекторов России, который предложил пополнить список существующих степеней в высшем профессиональном образовании (бакалавр и магистр)

третьей степенью — квалифицированный архитектор. По мнению инициаторов данного предложения, отсутствие в российской системе образования профессиональной квалификации противоречит как выстроенной еще в Советском Союзе системе допуска архитекторов к ответственной работе, сопряженной с вопросами безопасности, так и принципам, принятым в мировой практике.

8. Госдума приняла в первом чтении законопроект об использовании средств компенсационных фондов СРО

Государственная Дума РФ приняла в первом чтении законопроект по использованию средств компенсационных фондов СРО, разработанный Минстроем России, сообщает пресс-служба ведомства. Документ направлен на создание условий для размещения средств СРО в надежных кредитных организациях на принципах доходности, что в нынешних социально-экономических условиях является особенно актуальным. В настоящее время в целях сохранения и увеличения размера средств компенсационного фонда СРО они размещаются в депозиты и депозитарные сертификаты в российских кредитных организациях. При этом СРО может самостоятельно выбирать условия для размещения средств, как в части доходности, так и в части выбора кредитной организации. Принятый Думой законопроект предусматривает наделение Правительства РФ полномочиями по установлению требований к размещению и инвестированию средств компенсационных фондов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. Документ также предусматривает передачу средств компфондов СРО в доверительное управление управляющей компании, имеющей соответствующую лицензию в случаях и порядке, определенных Правительством России. Эта мера направлена на повышение надежности и эффективности инвестирования средств компенсационных фондов СРО, так как создает условия для профессионального управления указанными средствами и диверсификации активов, в которых они вкладываются. При этом Правительством РФ могут быть установлены случаи размещения средств компенсационных фондов СРО и без их передачи в доверительное управление, например, в облигации ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК) или облигации с залоговым обеспечением, выпущенные для выкупа построенных в рамках программы «Жильё для российской семьи» объектов инженерно-технического обеспечения. В то же время, законопроект предполагает запрет на полное размещение средств компенсационных фондов СРО в облигациях, так как необходимо обеспечить исполнение обязательств СРО в пределах их компенсационных фондов, возникающих в связи с солидарной ответственностью таких организаций по обязательствам своих членов. В силу этого правительство сможет установить минимальную долю средств компенсационных фондов, размещенных на банковских счетах и депозитах. Стоит отметить, что одним из активов, в которые СРО смогут разместить свои компенсационные фонды, являются «средства в валюте Российской Федерации и иностранной валюте (доллары США, евро, фунты стерлингов, японские иены) на счетах в российских кредитных организациях», говорится в пояснительной записке к документу.

9. В Минстрое РФ обсудили совершенствование нормативной базы в сфере технологического и ценового аудита

Состоялось заседание Комиссии для выработки методологических рекомендаций и совершенствования нормативной базы в сфере технологического и ценового аудита крупных инвестиционных проектов Общественного совета при Минстрое России, сообщает пресс-служба ведомства. Эксперты подчеркнули необходимость высокой квалификации организаций и экспертов, осуществляющих такой аудит. В рамках встречи участники заседания решили сформировать в ближайшие две недели конкретные

предложения по совершенствованию института технологического и ценового аудита и по критериям допуска экспертных организаций и физлиц к его проведению. Напомним, согласно Постановлению Правительства РФ от 30 апреля 2013 г. №382, в отношении крупных инвестиционных проектов с государственным участием должен проводиться публичный технологический и ценовой аудит. С 2015 года такой аудит осуществляется в отношении объектов капитального строительства сметной стоимостью от 1,5 млрд рублей.

10. Минстрой намерен подготовить список процедур для строительства электросетей

Министерство строительства и ЖКХ РФ намерено в 2015 году подготовить исчерпывающий перечень процедур, требуемых при строительстве электрических сетей. Об этом сообщила сегодня в ходе IV Российского инвестиционно-строительного форума замминистра строительства и ЖКХ Наталья Антипина. Она отметила, что в этом году планируется подготовка и утверждение еще ряда исчерпывающих перечней, в частности, исчерпывающего перечня процедур при строительстве электрических сетей.

11. Эксперты обсудили ряд актуальных вопросов развития отрасли

Во второй декаде марта состоялся ряд мероприятий, связанных с совершенствованием нормативно-правовой базы и внедрением перспективных направлений развития строительного комплекса России. Разработаны критерии отбора проектов с применением BIM-технологий. Пресс-центр Минстроя России сообщил о начале реализации плана внедрения BIM-технологий при проектировании объектов гражданского и промышленного строительства, утвержденного в декабре прошлого года. 17 марта состоялось первое заседание рабочей группы, в состав которой вошли представители профильного министерства, экспертных, строительных, проектных организаций. Ключевым вопросом повестки дня стало определение критериев отбора проектов, разработанных с использованием технологий информационного моделирования. Участники заседания сошлись на том, что в ходе анализа «пилотных» проектов необходимо учитывать следующие составляющие:

- наличие в составе проектной организации специалиста, имеющего опыт работы с современными информационными технологиями;
- общий стаж работы с проектами на основе BIM-технологий;
- соответствие созданной информационной модели утвержденным разделам проекта.

Экспертизу проектов, разработанных с использованием BIM-технологий, будут проводить Минстрой России, ФАУ «Главгосэкспертиза России» и госэкспертиза Московского региона. Началось обсуждение проекта закона, направленного на совершенствование состава и содержания разделов ПД. С 17 марта по 15 апреля текущего года проходит процедуру публичного обсуждения очередной законопроект, вносящий коррективы в действующую редакцию Градостроительного кодекса РФ. Разработчики считают, что предлагаемые изменения позволят сократить объем и сроки проектирования. Наибольшее количество изменений касается 48-й статьи ГК

Уже в первый день размещения проекта документа на Едином портале, эксперты опубликовали свои замечания к предложенной редакции ГК. В частности, они считают, что изменения, внесенные в 48-ю статью, не корреспондируются с отдельными статьями этого закона и других нормативно-правовых актов. Речь идет, среди прочего, об уточнении требований к экспертизе результатов инженерных изысканий. Технические заказчики будут нести дополнительную ответственность. Члены общественного совета при Минстрое России предлагают установить ответственность технических заказчиков в случае установления факта причинения ущерба при повреждении или разрушении объекта незавершенного строительства. Они считают, что технические заказчики и застройщики должны нести солидарную ответственность за допущенные нарушения в ходе

строительства, повлекшие причинение вреда. Эта идея была озвучена 18 марта текущего года в ходе заседания градостроительной комиссии. Участники обсуждения отмечали, что с целью скорейшего внедрения этого предложения разработан соответствующий законопроект. Также представители общественного совета считают, что необходимо внести изменения в закон, регламентирующий архитектурную деятельность в стране. Речь идет о введении новой степени – «квалифицированный архитектор». Это позволит упорядочить порядок допуска профильных специалистов к проектам повышенной сложности.

18. Минстрой утвердил рекомендации по применению стандартов и сводов правил

Предложенные специалистами профильного министерства рекомендации утверждены ведомственным приказом от 27 февраля 2015 года № 138/пр. Они касаются особенностей применения перечня при проведении:

- изыскательских работ;
- архитектурно-строительного проектирования;
- строительных работ;
- экспертизы проектной документации и РИИ;
- государственного строительного надзора;
- надзора на стадии эксплуатации построенных объектов.

Разработчики предлагают использовать эти методические рекомендации всем организациям и предприятиям, независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности. Также обращается внимание пользователей на частные случаи, когда требования документов в области стандартизации не являются обязательными для исполнения. Речь, в частности, идет о ремонте и строительстве зданий и сооружений:

- введенных в эксплуатацию до 1 июля 2015 года;
- находящихся в стадии строительства в соответствии с документацией, прошедшей процедуру утверждения или направленной на рассмотрение экспертизы проектов до 1 июля 2015 года;
- не требующих проведения экспертизы ПД, если заявление на получение разрешения на строительство отправлено до 1 июля 2015 года.

Разработанные Минстроем России рекомендации могут дополняться и совершенствоваться. Все предложения относительно их актуализации представители профессионального сообщества могут направлять в Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве. После они будут представлены на рассмотрение Минстроя для внесения необходимых корректив в действующую редакцию документа.

20. Разъяснен порядок проведения инженерно-экологических изысканий аккредитованными лабораториями

Сообщается, что согласно пункту 8.4.25 СП 47.13330.2012 "СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» все химико-аналитические исследования должны проводиться в лабораториях, прошедших государственную аккредитацию и получивших соответствующий аттестат.

Национальные стандарты и своды правил (части таких стандартов и сводов правил) являются обязательными для применения, в случае если они включены Перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Соответствующий Перечень утвержден Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 N 1521 и вступит в силу с 1 июля 2015 года.

Проектная документация, представленная на экспертизу проектной документации и результатов инженерных изысканий до вступления в силу Перечня N 1521, проверяется на соответствие национальным стандартам и сводам правил (частям таких стандартов и сводов правил), включенным в Перечень, утвержденный распоряжением Правительства РФ от 21.06.2010 N 1047-р.

После вступления в силу Перечня N 1521 обязательными для применения будут являться положения СП 47.13330.2012 "СНиП 11-02-96 "Инженерные изыскания для строительства. Основные положения", указанные в пункте 34 Перечня N 1521. Остальные положения указанного СП, включая пункт 8.4.25, будут применяться на добровольной основе.

Кроме того, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо вправе выполнять работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, при наличии выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким работам. В Перечень видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (Приказ Минрегиона России от 30.12.2009 N 624) включен вид работ "Работы в составе инженерно-экологических изысканий".

Таким образом, по мнению Минстроя России, допуск саморегулируемой организации к выполнению работ, оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства, является достаточным основанием для выполнения таких работ.

21. Ростехнадзор разъяснил саморегулируемым организациям в сфере строительства порядок внесения сведений о них в государственный реестр саморегулируемых организаций

Сообщается, в частности, что согласно Федеральному закону от 24.11.2014 N 359-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и статью 1 Федерального закона «О саморегулируемых организациях» рассмотрение поступающих от саморегулируемых организаций уведомлений и внесение соответствующих сведений в государственный реестр саморегулируемых организаций осуществляется только на основании заключения соответствующего Национального объединения саморегулируемых организаций.

Рассмотрение Ростехнадзором документов некоммерческой организации, созданной в форме ассоциации (союза) и основанной на членстве лиц индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, претендующей на внесение сведений о ней в государственный реестр саморегулируемых организаций и получение права выдачи свидетельства о допуске к определенному виду работ, и принятие решения о внесении или об отказе во внесении сведений в государственный реестр саморегулируемых организаций осуществляется только в случае поступления таких документов из соответствующего Национального объединения саморегулируемых организаций с приложением его заключения.

Ростехнадзором приводятся адреса Национальных объединений саморегулируемых организаций.

22. Планируется, что застройщики и техзаказчики смогут заявить о продлении срока госэкспертизы

Проект Федерального закона N 732450-6 "О внесении изменений в статьи 49 и 60 Градостроительного кодекса Российской Федерации" (внесен в Госдуму 27.02.2015).

Согласно законопроекту срок, в течение которого проводится государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий (далее - экспертиза), может быть продлен по заявлению застройщика или технического заказчика не более чем на 30 дней. В настоящее время указанный срок не должен превышать 60 дней, его конкретная продолжительность зависит от сложности объекта капитального строительства (ч. 7 ст. 49 ГК РФ). Организация, уполномоченная осуществлять экспертизу, может при ее проведении выявить некоторые недостатки и установить срок для их устранения. Несоблюдение данного срока может повлечь, в частности, отказ такой организации от дальнейшего проведения экспертизы. По словам авторов законопроекта, возможность продления срока экспертизы по заявлению застройщика или технического заказчика позволит избежать негативных последствий того, что установлены сжатые сроки на устранение недостатков в документации.

Старший помощник прокурора
Киевского района г. Симферополя

младший советник юстиции

Г.В. Ибрагимова